



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Lysholt Alle 10
7100 Vejle

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

Balu Ejendomme ApS

Årsrapport 2013

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den _____ 26. maj _____ 20__14__

Leif Larsen

dirigent

CVR-nr. 34 04 85 33
017348 / CW

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Balu Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 26. maj 2014
Direktion:

Ole Bak

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Balu Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Balu Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 26. maj 2014

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Meldahl
statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Balu Ejendomme ApS
c/o KPMG
Lysholdt Alle 10
7100 Vejle

CVR-nr.: 34 04 85 33
Stiftet: 31. oktober 2011
Hjemstedskommune: Vejle
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Ole Bak

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Lysholt Alle 10
7100 Vejle

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 26. maj 2014 på selskabets adresse.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Balu Ejendomme ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Regnskabsmæssige skøn

Ved regnskabsaflæggelsen anvendes der skøn og vurderinger, som påvirker størrelsen af aktiver og forpligtelser og dermed resultatet i indeværende år og kommende år.

De væsentligste skøn og vurderinger vedrører fastsættelsen af afkastprocent og dagsværdi på ejendomme.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter m.v. der indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste

Omsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger er vist som et sammendrag i resultatopgørelsen benævnt bruttofortjeneste.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres her-til, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme værdiansættes ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommenes forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkastbaseret model eller vurdering fra ekstern mægler og efterfølgende realiserede salgssummer mellem uafhængige parter, hvis sådanne handler forekommer.

Dagsværdien for investerings ejendomme, der indgår i selskabets ejendomsportefølje på regnskabsafslæggelsestidspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede fremtidige salgs- eller afhændelsesomkostninger.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendomme antages endvidere ikke at være udsat for værdiforringelse som følge af løbende vedligeholdelse.

Ejendomme/projekter under opførelse måles til kostpris. I kostprisen indgår renter af kapital, som er lånt til finansiering af opførelse, og som vedrører opførelsesperioden.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendomme forbundne finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012 (14 mdr.)
Bruttofortjeneste		3.218.899	3.213.339
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-19.028	-63.835
Resultat af primær drift		3.199.871	3.149.504
Finansielle indtægter	2	382.035	382.035
Finansielle omkostninger		-1.063.412	-1.989.292
Ordinært resultat før skat		2.136.461	1.542.247
Skat af ordinært resultat	2	-465.001	-386.561
Årets resultat		<u>1.671.460</u>	<u>1.155.686</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.671.460</u>	<u>1.155.686</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	3		
Investerings ejendomme		34.174.250	34.174.250
Anlægsaktiver i alt		34.174.250	34.174.250
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	104.167
Andre tilgodehavender		406.360	0
Periodeafgrænsningsposter		47.161	45.863
		453.521	150.030
Likvide beholdninger		451.180	421.299
Omsætningsaktiver i alt		904.701	571.329
AKTIVER I ALT		35.078.951	34.745.579

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
PASSIVER			
Egenkapital	4		
Anpartskapital		120.000	120.000
Overført resultat		3.131.916	1.155.686
Egenkapital i alt		<u>3.251.916</u>	<u>1.275.686</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		515.727	271.786
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	5		
Gæld til realkreditinstitutter		17.571.526	18.507.757
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		925.351	900.078
Kreditinstitutter i øvrigt		0	9.604
Selskabsskat		147.650	114.775
Anden gæld		12.610.781	13.609.893
Periodeafgrænsningsposter		56.000	56.000
		<u>13.739.782</u>	<u>14.690.350</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>31.311.308</u>	<u>33.198.107</u>
PASSIVER I ALT		<u>35.078.951</u>	<u>34.745.579</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	6		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består i køb, salg og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

	2013	2012 (14 mdr.)
2 Skat af ordinært resultat		
Specificeres således:		
Skat af årets resultat	-322.650	-114.775
Regulering udskudt skat	-212.677	-271.786
Regulering udskudt skat som følge af ændret skatteprocent	70.326	0
	<u>-465.001</u>	<u>-386.561</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2013	34.174.250
Ned- og afskrivninger 1. januar 2013	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u>34.174.250</u>

	2013	2012
4 Egenkapital		
Anpartskapital		
Saldo 1. januar 2013	120.000	0
Tilgang 31. oktober 2011	0	120.000
	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
Overført resultat		
Saldo 1. januar 2013	1.155.686	0
Årets resultat	1.671.460	1.155.686
Finansielle instrumenter	406.360	0
Udskudt skat på finansielle instrumenter	-101.590	0
	<u>3.131.916</u>	<u>1.155.686</u>
Egenkapital 31. december 2013	<u>3.251.916</u>	<u>1.275.686</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1. januar 2013	Gæld i alt 31. december 2013	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Realkredit Danmark	19.344.000	18.414.014	925.351	13.838.064

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

I selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 34.118 kr., er der tinglyst pant på 20.400 kr. til sikkerhed for prioritetsgæld.